

## TU Delft in het Nieuws

Copyright 2011 PCM Uitgevers B.V.  
All Rights Reserved

# de Volkskrant

de Volkskrant

9 december 2011 vrijdag

Opinie en Debat; Blz. 29

461 woorden

## Nog steeds levert 80 procent van de verkochte huizen winst op

Paul de Vries is woningmarkt-onderzoeker bij OTB/TU Delft.

Afgelopen week meldde het NOS Journaal dat huishoudens een verlies moeten accepteren als zij hun huis verkopen. Dat blijkt uit Kadastergegevens. In de berichtgeving werd gesuggereerd dat het om grote aantallen met verlies verkochte woningen gaat, maar dat is niet het geval.

Met dezelfde gegevens had de NOS kunnen melden dat bij 80 procent van alle woningverkoppen in de eerste drie kwartalen van 2011 winst is gemaakt. Het gemiddeld rendement was 51 duizend euro. Er wordt dus vooral met winst verkocht. Wel is het aandeel woningverkoppen met winst afgenomen van 90 naar 80 procent. Bij de 20 procent woningverkoppen met verlies is het gemiddelde verlies 24 duizend euro (11 procent van de aanschafprijs). Dat verlies is laag; gemiddeld houdt men een verliespercentage aan van 15 tot 20.

Woningen die met verlies worden verkocht, zijn vaak kort bewoond (één of twee jaar). Vaak is scheiding de belangrijkste reden om de woning snel weer te verkopen en verlies te accepteren. Deze woningen hebben van oudsher een hoog verliespercentage. In 2011 was dat gemiddeld 17 procent, niet echt verschillend van andere jaren. Wel wachten huishoudens nu iets langer met het nemen van verlies. De termijn tussen aan- en verkoop neemt iets toe voor woningen die onlangs met verlies verkocht zijn. Maar het grootste verlies (meer dan 50 duizend euro) wordt gemaakt op woningen die gekocht zijn in de jaren negentig. De vraag is of deze huishoudens hier echt last van hebben. Wellicht hebben zij al een groot deel afgelost, of is hun nieuwe droomhuis in prijs gedaald of hebben ze gekozen voor een kleinere goedkopere woning.

De meeste winst halen verkopers die hun huis in de jaren negentig gekocht hebben (gemiddeld 144 duizend euro). Maar er zijn ook kopers die na het begin van de kredietcrisis eind 2008 een huis kochten en in 2011 met winst doorverkoppen. Hun rendement is gemiddeld 17 duizend euro en dat is min of meer vergelijkbaar met de jaren daarvoor.

Door de huidige crisissfeer komen vooral negatieve sentimenten in het nieuws. Dat is jammer. Vooral bij grote uitgaven zijn mensen gevoelig voor sentiment. Nu de prijzen dalen, houdt men bij de aan- of verkoop rekening met verdere prijsdalingen en mensen die niet echt hoeven verhuizen, zullen hun huis niet snel met verlies verkopen. Zij wachten op betere tijden. Het gevolg is een daling van het aantal verkopen met 35 procent en een gemiddelde prijs die steeds meer onder invloed staat van gedwongen verkopen, en extra snel daalt, waardoor bij gedwongen verkoop verlies genomen moet worden. Zo kunnen huishoudens in serieuze financiële problemen komen. Maar de andere kant van het verhaal blijft onderbelicht: nog steeds levert 80 procent van de woningverkoppen winst op en dat geldt ook voor woningen die onlangs gekocht zijn.

December 9, 2011